

Le locazioni brevi nel Modello Redditi 2025

L'approfondimento di Sandra Pennacini e Matteo Rizzardi



1. Quali quadri compilare?

La compilazione del modello Redditi cambia a seconda di chi affitta l'immobile.

Sei il **PROPRIETARIO** (o titolare di altro diritto reale)?

Devi compilare il **Quadro RB - Redditi dei Fabbricati**.

Attenzione: Se gestisci più di 4 appartamenti, l'attività diventa imprenditoriale e richiede Partita IVA (quadro RF o RG).

Sei un **SUBLOCATORE** o **COMODATARIO**?

Devi compilare il **Quadro RL - Redditi Diversi**.

Attenzione: Anche in questo caso, se gestisci più di 4 appartamenti, l'attività si presume imprenditoriale.

2. Quanto puoi dedurre?

Dipende! La possibilità di scaricare i costi dipende strettamente dal quadro compilato e dal regime fiscale applicabile.

Se dichiari nel **Quadro RB** (Proprietario):

NON puoi mai dedurre analiticamente le spese sostenute.

- **Tassazione Ordinaria:** il reddito imponibile è il canone ridotto forfettariamente del 5%.
- **Cedolare Secca:** la base imponibile è il 100% del canone, senza alcuna deduzione.

Se dichiari nel **Quadro RL** (Sublocatore/Comodatario):

SOLO se scegli la Tassazione Ordinaria puoi dedurre le spese specifiche (es. commissioni portale, pulizie, utenze).

- **Cedolare Secca:** NON è possibile dedurre alcuna spesa. La base imponibile è il 100% del corrispettivo lordo.

E non è finita qui...



Le locazioni brevi nel Modello Redditi 2025

L'approfondimento di Sandra Pennacini e Matteo Rizzardi

3. Ritenuta del 21% (intermediari, portali web)

La ritenuta d'acconto del 21% subita tramite i portali web ha una collocazione unica:

Ritenuta subita: va inserita **SEMPRE e SOLO** nel **Quadro LC, Rigo LC1, Colonna 4**.

Regola Generale: Questa regola vale per tutti, indipendentemente che tu sia proprietario (Quadro RB) o sublocatore/comodatario (Quadro RL) e che tu abbia scelto la Cedolare Secca o la Tassazione Ordinaria.

Importo: L'importo da inserire è quello presente al punto 20 della Certificazione Unica (CU) rilasciata dall'intermediario.

4. Casi risolti: le problematiche più comuni

La gestione pratica delle locazioni brevi porta spesso a disallineamenti e criticità operative. Nell'approfondimento vengono analizzate le problematiche più comuni e fornite indicazioni su come risolverle:

Gestore Diverso dal Proprietario

Il proprietario dell'immobile è un soggetto (es. padre), ma la gestione sul portale e l'accredito dei canoni sono intestati a un'altra persona (es. figlio), che riceve anche la Certificazione Unica con la ritenuta (disallineamento tra chi deve dichiarare il reddito e chi subisce la ritenuta).

Gestione tra Comproprietari

Un solo comproprietario gestisce la locazione e riceve una Certificazione Unica intestata a suo nome con l'intera ritenuta. Il reddito, però, deve essere dichiarato da tutti i comproprietari in base alla loro quota.

Ritenuta Cumulativa su un Unico CIN

Anche in presenza di più appartamenti affittati (con più codici CIN), il portale di intermediazione certifica l'intera ritenuta subita su un unico immobile.